

**IHR ZUHAUSE AUS HOLZ – ehrlich, warm und voller  
Möglichkeiten auf einer Ebene!**



Küche

**Objektnummer: 7939/2300161543**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2770 Gutenstein
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	217.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Birgit Pinczker**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf









Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---





Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

**Schlicht. Schön. Besonders – Ihr Bungalow aus Holz!**

**Nachhaltig, umweltfreundlich, sehr gutes Raumklima, und ökologisches Wohngefühl sind nur einige, positive Punkte! Die Highlights sind die Bewässerungsanlage für den gesamten Garten, Platz für 2 - 3 Autos, Heizung und Kühlung durch Wärmepumpe und die Möglichkeit auf einer Ebene zu wohnen.**

Dieser **Bungalow in Holzbauweise (Baujahr 2019)** vereint nachhaltiges Wohnen, modernes Design und ein besonders angenehmes Raumklima. Auf rund **100 m<sup>2</sup> Nutzfläche** erwartet Sie ein Zuhause, das ideal für Paare oder Jungfamilien geeignet ist – mit der Möglichkeit, **komfortabel auf einer Ebene zu wohnen.**

Der offen gestaltete Wohn-Essbereich mit Küche bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zum Wintergarten sowie in den Garten. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und ein harmonisches Wohngefühl.

Die Raumaufteilung ist durchdacht:

Drei Zimmer, ein Badezimmer mit Fußbodenheizung, Dusche, WC und Fenster sowie ein praktischer Vorraum bieten ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

**Besonders praktisch:** Das Haus wird nahezu vollständig möbliert übergeben – selbst Details wie Geschirr sind bereits vorhanden. Einziehen und wohlfühlen!

## Garten & Außenbereich

Der Garten überzeugt mit viel Grün und Rückzugsmöglichkeiten – ideal zum Entspannen, Spielen oder Genießen. Eine **Bewässerungsanlage** ist bereits vorhanden.

Ein großzügiger Stellplatz bietet **Platz für 2–3 Autos** mit direktem Zugang zum Haus.

## Ausstattung & Technik

- Nachhaltige Holzbauweise

- Wärmepumpe (Heizen & Kühlen)
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Sehr angenehmes Raumklima
- Wintergarten
- Großteils möbliert

### **Noch zu vollenden**

Im Außenbereich sowie in Teilbereichen des Hauses sind noch Adaptierungsarbeiten vorgesehen (z. B. Fertigstellung eines Loungebereichs, Dämmungs- bzw. Gestaltungsarbeiten an der Fassade, ev. Tausch von Fenstern, Innengestaltung der Erweiterungen). Dadurch bietet sich Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen einzubringen und das Haus individuell zu vollenden.

**Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr Holzhaus in Gutenstein wartet auf Sie! Ich freue mich auf Ihr eMail oder Ihren Anruf!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!  
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.  
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <4.000m

Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap